

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3746

**DEZEMBRO
2025**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR
FII RB CAPITAL RENDA I
(FIIP11)**



RB ASSET

Informações Gerais do Fundo

Razão Social:	RB CAPITAL RENDA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:	08.696.175/0001-97
Código de Negociação (Ticker)	FIIP11
Código ISIN	BRFIIPCTF001
Número de Cotas	927.162
Início do Fundo	dez/09
Gestor	Não possui
Consultor Imobiliário	RB ASSET OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	BRABESCO
Auditor	GRANT THORTON
Taxa de Administração	Atualmente a taxa mensal é de R\$ 26.377,60. Esta remuneração é paga diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao mês findo. O valor de R\$ 9.400,00 foi acordado no início do contrato com o administrador, e vem sendo reajustado pelo IPCA desde então. O valor atual corrigido está acima mencionado.
Taxa de Consultoria	Atualmente a taxa mensal é de R\$ 20.787,79. Esta remuneração é paga diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao mês findo. O valor de R\$ 6.800,00 foi acordado no início do contrato com o administrador, e vem sendo reajustado pelo IPCA desde então. O valor atual corrigido está acima mencionado.
Taxa de Performance	Não possui
Distribuição de Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 10º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
Prazo do Fundo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Encerramento do Exercício Social	30/jun
Mercado de Negociação de Cotas	B3
Objetivo do Fundo	Investimento em imóveis não residências em todo território nacional para geração de renda por meio de modalidades típicas e atípicas.
Classificação Autorregulação	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Atuação: Passiva

Características Gerais e Política de Investimentos

O RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em dezembro de 2009 e tem por objeto investimento em imóveis não residenciais em todo território nacional para geração de renda por meio de modalidades típicas e atípicas. Sua carteira atual é composta por 7 imóveis de diferentes tipologias (lojas, megalojas, centro de distribuição e armazenagem) localizados nas cidades de São Paulo (SP), Osasco (SP), Ilhéus (BA), Ibiporã (PR), São Jose dos Pinhais (PR), Nova Iguaçu (RJ) e Contagem (MG), que totalizam cerca de 68,4 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

O Fundo apresenta um notável histórico, atravessando diversos períodos econômicos, e tem obtido excelentes resultados em comparação com os principais benchmarks para seus investidores desde o seu início de negociação no mercado secundário (conforme gráfico da performance na página 5). A equipe de gestão tem se empenhado ativamente e com diligência para identificar e aproveitar novas oportunidades de crescimento, tanto em termos de aumento do Patrimônio Líquido do Fundo como na redução do desconto em relação ao seu valor de mercado. Essa abordagem estratégica visa otimizar os retornos e proporcionar valor aos cotistas, fortalecendo ainda mais a reputação do Fundo no mercado.

Pela Política de Investimentos que consta do regulamento do FII, a emissão de novas cotas, a aquisição de novos imóveis ou a venda dos atuais ativos para reciclagem de portfólio está sujeita à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

No mês de dezembro, no que se refere às obras e melhorias nos imóveis do portfólio, o fundo manteve o andamento das tratativas junto aos órgãos competentes visando viabilizar a conexão da rede de esgoto externa do ativo Danfoss. No imóvel locado à Ambev, a instalação da nova rede de esgoto foi concluída, restando apenas a formalização da ligação junto à Sanepar, a qual depende do recebimento de procuração por parte da locatária para que seja possível dar entrada no processo junto à concessionária.

Conforme comunicado no Fato Relevante publicado em 19/12/2025 ([link](#)), a locatária Pernambucanas comunicou formalmente sua intenção de rescindir o contrato de locação do imóvel localizado em Nova Iguaçu/RJ, com aviso prévio contratual de 12 meses, período em que permanecerá adimplente e em posse do ativo. Já iniciamos as tratativas de prospecção de potenciais interessados, com o objetivo de mitigar riscos de vacância e preservar a geração de renda.

Adicionalmente, conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 22/12/2025 ([link](#)), o fundo concluiu o processo de renegociação contratual do imóvel localizado em São José dos Pinhais/PR, com o aditivo contratual devidamente assinado no mês de dezembro, estendendo a vigência da locação da Ambev até dezembro de 2030, com manutenção do valor locatício vigente e condições que preservam a previsibilidade do fluxo de receitas.

A nova locatária Wabtec inaugurou sua operação em dezembro e segue com as adequações previstas no imóvel de Contagem/MG. Após a comunicação de infiltrações na cobertura em decorrência de episódio de chuva intensa, o fundo contratou empresa especializada para a substituição das telhas zenitais. As obras de impermeabilização da laje técnica, bem como os serviços de manutenção do sistema de ar-condicionado, foram concluídas conforme o cronograma previsto.

Em relação aos processos em andamento contra a Leader, apresentamos ao final do presente relatório um [resumo](#) do andamento dos mesmos.

Principais Indicadores do Mês

Em 15 de janeiro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,30 milhão, ou R\$ 1,40 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 10,59%, com base no fechamento de dez/25 (R\$ 158,69 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -9,06% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 6,1 milhões, representando um giro de 3,99% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 147,1 milhões a mercado, que representa um deságio de 20,7% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.084/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,64 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O ano de 2025 foi marcado por forte desempenho dos mercados globais, com recordes históricos nas principais bolsas, avanço do ciclo de afrouxamento monetário nas economias desenvolvidas e manutenção de riscos relevantes no radar, como tensões geopolíticas e a política tarifária dos EUA. Em dezembro, o Fed realizou novo corte de juros, ainda que sem unanimidade, reforçando uma trajetória futura mais incerta para a política monetária, apesar da resiliência da economia americana. As bolsas dos EUA encerraram o mês próximas da estabilidade, acumulando ganhos expressivos no ano.

No Brasil, dezembro registrou saída pontual de capital estrangeiro, mas o saldo anual permaneceu amplamente positivo, refletindo um ano de fluxo consistente. A desaceleração da inflação, o câmbio relativamente controlado e a expectativa de flexibilização monetária sustentaram uma perspectiva mais favorável para ativos de risco. Por outro lado, o cenário fiscal seguiu como principal ponto de atenção, em meio a dados mistos de atividade e deterioração do resultado primário.

A inflação manteve trajetória de arrefecimento, com o IPCA dentro do intervalo de tolerância da meta e revisões baixistas nas projeções do Boletim Focus. As expectativas para a Selic permaneceram estáveis, enquanto a curva de juros reais apresentou abertura em dezembro, após forte fechamento no mês anterior.

No mercado local, o Ibovespa renovou máximas históricas e encerrou dezembro com alta moderada, acumulando forte valorização em 2025. O dólar avançou no mês, mas fechou o ano com desvalorização relevante. Entre as commodities, o petróleo seguiu pressionado, enquanto o minério de ferro mostrou resiliência. Para o início de 2026, o foco permanece nas decisões do Fed e do Copom, com expectativa de manutenção dos juros externos e possível início do ciclo de queda da Selic, ainda condicionado às incertezas fiscais e inflacionárias.

Demonstrativo de Resultado

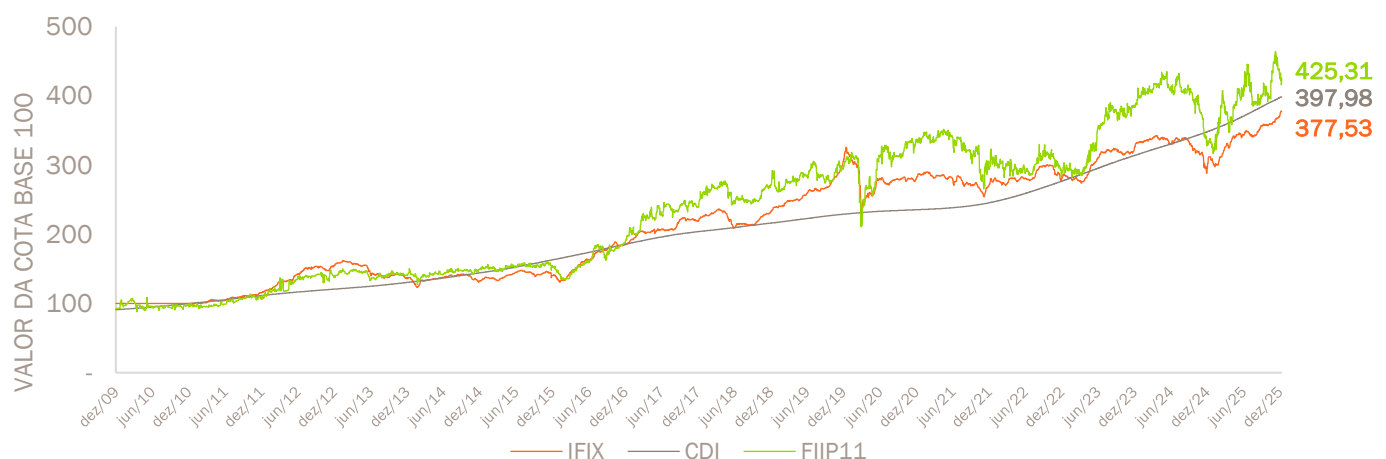
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	dez/25	nov/25	out/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.543.403	1.543.403	1.531.656	18.228.212	9.066.667
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(214.033)	(145.297)	(89.221)	(814.668)	(534.404)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.329.370	1.398.106	1.442.435	17.413.544	8.532.262
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	40.769	37.995	50.098	446.383	250.105
DESPESA OPERACIONAL	(84.121)	(88.266)	(79.224)	(1.284.007)	(500.136)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(309.508)	(575.310)	(43.804)	(260.283)	(135.080)
RESULTADO CAIXA	976.510	772.525	1.369.505	16.315.637	8.147.152
RESULTADO RETIDO	321.517	525.502	(71.479)	(739.315)	(358.991)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	15.576.322	7.788.161
RESULTADO POR COTA	1,05	0,83	1,48	17,60	8,79
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	16,80	8,40
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	132,9%	168,0%	94,8%	95,5%	95,6%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	199,50	200,04	200,64	199,50	199,50
COTA MERCADO ^[2]	158,69	174,50	151,50	158,69	158,69
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,42%	8,40%	8,37%	8,42%	8,42%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,59%	9,63%	11,09%	10,59%	10,59%

Nota: [1] Valores utilizados para fins de distribuição e sujeitos a ajuste nos meses subsequentes. [2] Valor da cota de fechamento do período de referência.

Análise de Rentabilidade de Mercado

Comparativo da performance no mercado secundário do FIIP11 em relação ao CDI e IFIX.



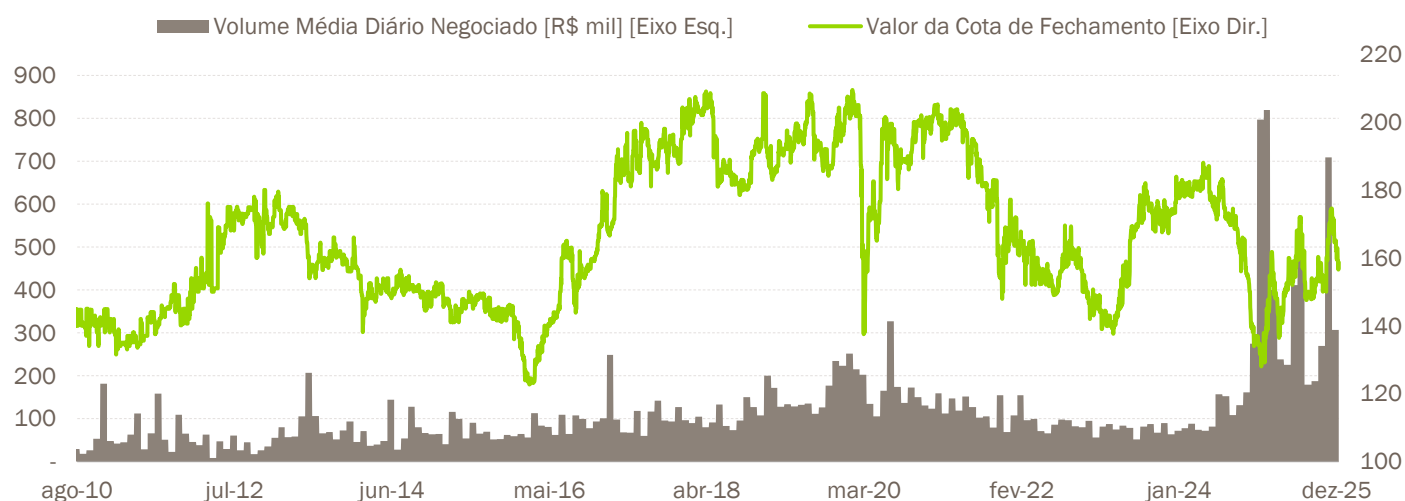
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII FIIP11 e do volume negociado.

Negociações	dez/25	nov/25	out/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	6.136.479	13.468.335	6.197.214	443.402.851
Média de volume negociado diariamente	306.824	708.860	269.444	119.839
Número de Cotas Negociadas	36.959	82.214	40.000	2.700.370
Giro (% do total de cotas)	3,99%	8,87%	4,31%	291,25%

Fonte: Broadcast. Nota: [1] Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo FIIP11 (10/12/2009)

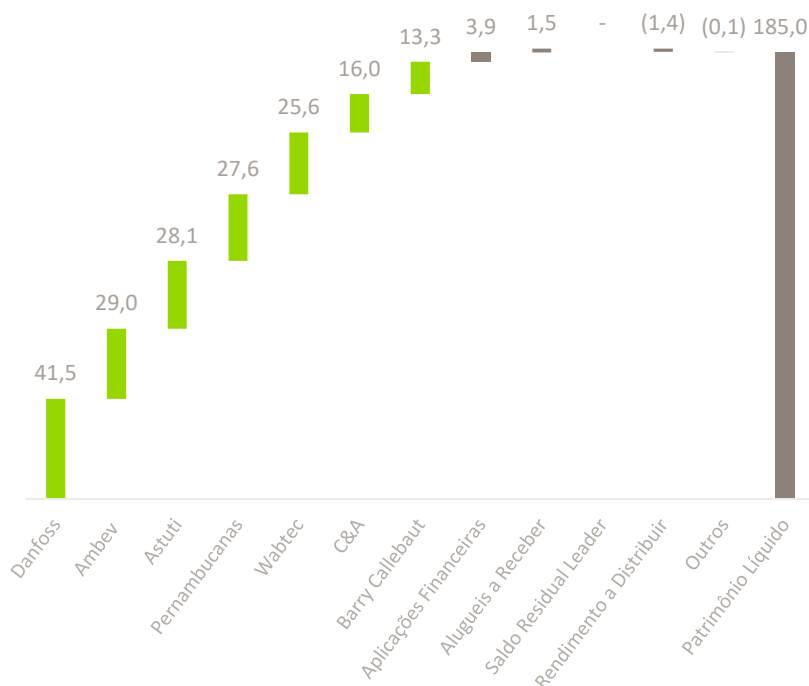


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

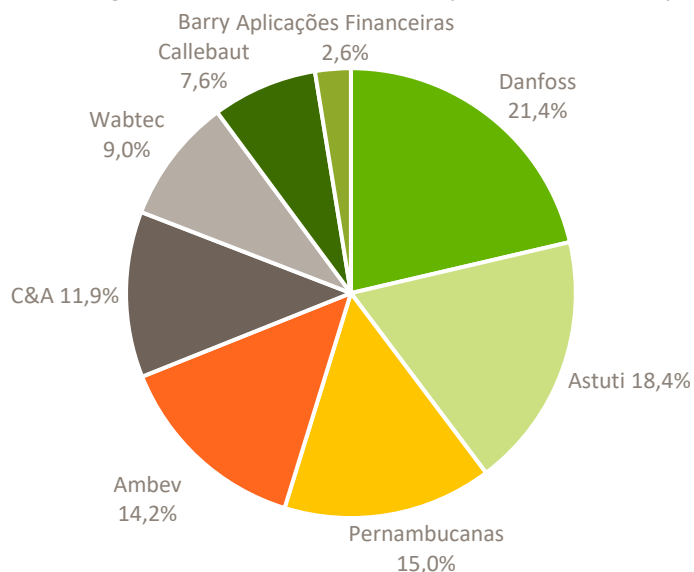
Carteira	30/dez/25	% Ativos
Ativos	186.629.190	100,0%
Aplicações Financeiras	3.939.056	2,1%
Aluguéis a Receber	1.548.539	0,8%
Imóveis	180.972.651	97,0%
Danfoss	41.493.000	22,2%
Ambev	28.981.000	15,5%
Astuti	28.068.000	15,0%
Pernambucanas	27.643.000	14,8%
Telhanorte	25.572.000	13,7%
C&A	15.950.651	8,5%
Barry Callebaut	13.265.000	7,1%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	168.944	0,1%
Passivos	1.656.239	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.357.943	0,7%
Outros	298.296	0,2%
Patrimônio Líquido	184.972.951	99,1%



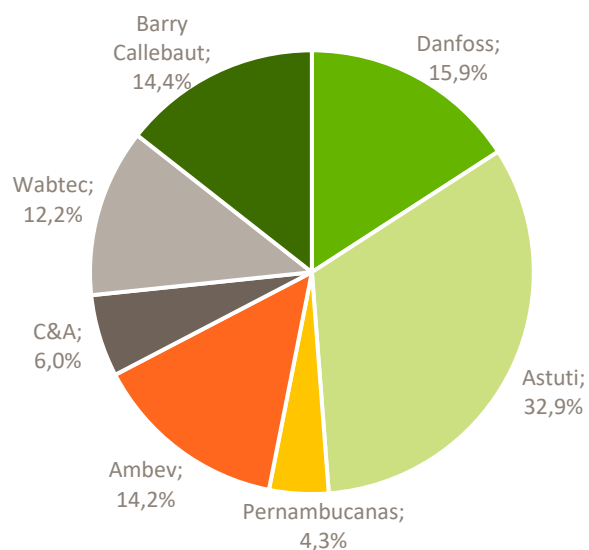
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

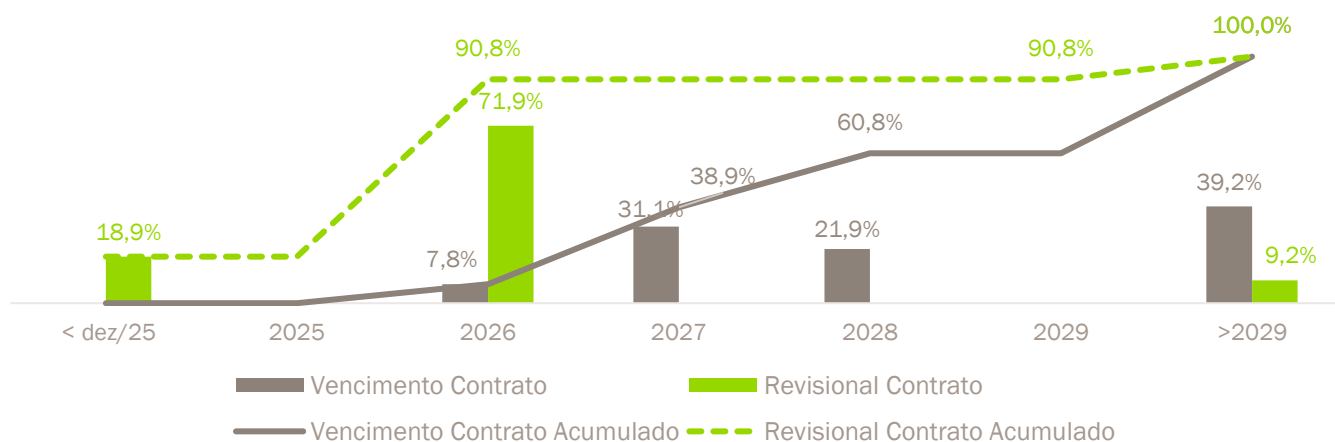


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

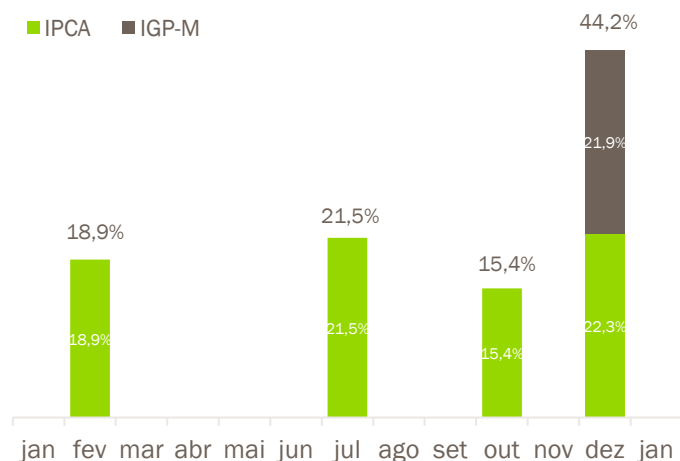


Características Contratos de Locação

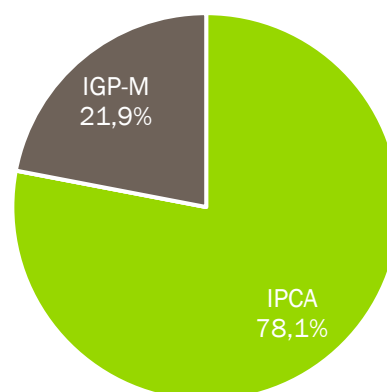
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



Portfólio

OSASCO - DANFOSS


Localização

 Osasco – SP [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 41.493 mil


Área Bruta Loc. ABL

 10,8 mil m²

Vencimento contrato

dez/28 - Típico

2009

Aquisição

2018

Contrato Típico

2022

2º Aditamento

2022

3º Aditamento



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV


Localização

 São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 28.981 mil


Área Bruta Loc. ABL

 9,7 mil m²

Vencimento contrato

dez/25 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato típico

2025

1º Aditamento



IBIPORÃ - ASTUTI


Localização

 Ibiporã – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 28.068 mil


Área Bruta Loc. ABL

 22,5 mil m²

Vencimento contrato

jan/27 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato Típico

2021

1º Aditamento

2022

2º Aditamento



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS


Localização

 Nova Iguaçu – RJ [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 27.643 mil


Área Bruta Loc. ABL

 2,9 mil m²

Vencimento contrato

out/32 - Típico

2010

Aquisição

2020

Contrato Típico

2024

3º Aditamento

2025

Rescisão Contrato Pernambuco



CONTAGEM – WABTEC

**Localização**Contagem – MG [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 25.572 mil

**Área Bruta Loc. ABL**8,3 mil m²**Vencimento contrato**

jul/35 - Típico



SHOPPING TATUAPÉ – C&A

**Localização**São Paulo – SP [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 16.045 mil

**Área Bruta Loc. ABL**4,1 mil m²**Vencimento contrato**

ago/27 - Típico



O Fundo tem o direito real de uso do Empreendimento C&A, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos contados da inauguração do Shopping Center Metrô Tatuapé (até out/47).



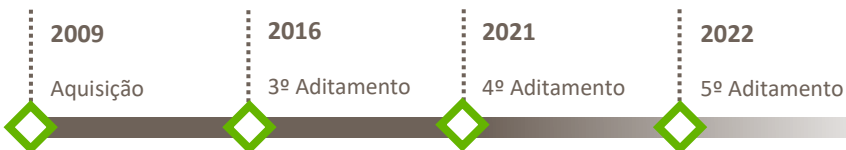
ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

**Localização**Ilhéus – BA [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 13.265 mil

**Área Bruta Loc. ABL**9,8 mil m²**Vencimento contrato**

nov/26 - Típico



Resumo dos Processos Leader

Caros cotistas, de forma extraordinária, aproveitamos para compartilhar algumas atualizações relevantes e um breve resumo acerca dos principais movimentos processuais que envolvem o Fundo:

(i) Ação Ordinária das Lojas Leader: Conforme Fato Relevante divulgado em 08/fev/21 ([link](#)), a Lojas Leader ajuizou ação relacionada ao contrato de locação da loja de Nova Iguaçu/RJ, buscando, entre outros pedidos, o reconhecimento da rescisão contratual.

Após decisões de primeira e segunda instâncias, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro reconheceu de forma definitiva a validade e eficácia da cláusula de arbitragem prevista no contrato, determinando a extinção do processo judicial sem resolução do mérito. Todos os recursos apresentados pela Leader foram rejeitados, tendo sido certificado o trânsito em julgado em julho de 2025.

Dessa forma, a discussão judicial foi encerrada, não havendo, no momento, providências adicionais a serem adotadas pelo Fundo nesse processo.

(ii) Execução ajuizada pelo Fundo: O Fundo ajuizou execução para cobrança do saldo devedor remanescente do contrato de locação de Nova Iguaçu. A Leader apresentou Embargos à Execução e requereu a suspensão do processo, alegando conexão com a ação ordinária e a submissão dos créditos ao processo de recuperação judicial.

Em razão da convalidação da recuperação judicial do Grupo Leader em falência, foi proferida decisão determinando a suspensão da execução, nos termos da legislação aplicável, até o trânsito em julgado da decisão falimentar.

Os Embargos à Execução permanecem pendentes de julgamento, não havendo, por ora, medidas adicionais a serem adotadas pelo Fundo.

(iii) Recuperação Judicial e Falência do Grupo Leader: O Fundo figura como credor quirografário no valor de R\$ 783.108,63, referente a despesas com obras de adequação dos imóveis. O plano de recuperação judicial do Grupo Leader havia sido aprovado e homologado, porém decisões posteriores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro — mantidas pelo Superior Tribunal de Justiça — reconheceram a abusividade das condições de pagamento previstas, determinando a apresentação de novo plano.

Em abril de 2025, diante da constatação de agravamento da situação econômico-financeira do Grupo Leader, a recuperação judicial foi convalidada em falência. Contra essa decisão, foi interposto recurso, tendo o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro concedido, em novembro de 2025, suspensão provisória dos efeitos da falência pelo prazo de 45 dias, condicionada à realização de depósito elisivo pelo Grupo Leader.

O tema segue em acompanhamento, sem impactos operacionais imediatos adicionais ao Fundo até o momento.

Nota Importante

Os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Contatos:

RB Asset

ri@rbasset.com

Oliveira Trust DTVM

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Informações Importantes

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DOS INVESTIDORES ACERCA DO TEMA CONTIDO NESTE MATERIAL NEM POR ATO OU FATO DE PROFISSIONAIS E ESPECIALISTAS POR ELE CONSULTADOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

